

ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

*Гайворонская М. А., Дынников Е. А.
НИУ «БелГУ», г. Белгород, Россия*

Инвестиционную деятельность можно оценивать по таким критериям, как: социальная значимость, масштаб воздействия на окружающую среду, степень вовлечения трудовых ресурсов и т. п. Однако центральное место в этих оценках принадлежит эффективности инвестиционного проекта. Под эффективностью в общем случае понимают соответствие полученных от проекта результатов, как экономических, так и внеэкономических, и затрат на проект.

Эффективность инвестиционной деятельности – это категория, отражающая соответствие деятельности целям и интересам участников, под которыми понимаются субъекты инвестиционной деятельности и общество в целом.

Наряду с этим необходимо отметить, что среди основных принципов и подходов, сложившихся в мировой практике к оценке эффективности инвестиционной деятельности, можно выделить следующие:

- учет результатов анализа рынка, финансового состояния предприятия, претендующего на реализацию проекта, степени доверия к руководителям проекта, влияние реализации проекта на окружающую природную среду и т. д.;
- определение эффекта посредством сопоставления предстоящих результатов и затрат с ориентацией на достижение требуемой нормы дохода на капитал и иных критериев;
- приведение предстоящих разновременных расходов и доходов к условиям их соизмеримости по экономической ценности в начальном периоде;
- учет влияния инфляции, задержек платежей и других факторов, влияющих на ценность используемых денежных средств;
- учет неопределенности и рисков, связанных с осуществлением инвестиционной деятельности.

Теоретический анализ литературы показывает, что в ходе оценки инвестиционной деятельности широко используются классические методы экономического анализа, а также такие распространенные конкретные аналитические приемы исследования, как расчет абсолютных, относительных и средних величин, детализация показателей на его составляющие, сводки и группировки.

На практике принято различать ряд показателей эффективности инвестиционной деятельности (рис. 1).

1. Эффективность проекта в целом.

Она оценивается для того, чтобы определить потенциальную привлекательность проекта, целесообразность его принятия для возможных участников. Данная эффективность, в свою очередь, включает в себя:

- общественную (социально-экономическую) эффективность проекта;
- коммерческую (экономическую) эффективность проекта;

– экологическую эффективность проекта.

2. Эффективность участия в проекте.

Она определяется с целью проверки финансовой реализуемости проекта и заинтересованности в нем всех его участников. Данная эффективность включает:

- эффективность участия предприятий в проекте (его эффективность для предприятий – участников инвестиционного проекта);
- эффективность инвестирования в акции предприятия (эффективность для акционеров АО – участников инвестиционного проекта);
- эффективность участия в проекте структур более высокого уровня по отношению к предприятиям – участникам инвестиционного проекта (народнохозяйственная, региональная, отраслевая и т.п. эффективности)
- бюджетная эффективность инвестиционного проекта (эффективность участия государства в проекте с точки зрения расходов и доходов бюджетов всех уровней).



Рис. 1 Показатели эффективности инвестиционной деятельности

Составлено по материалам: [1, с. 112].

Прежде всего, при оценке эффективности инвестиционной деятельности, определяется её общественная значимость, а затем в два этапа проводится оценка эффективности инвестиционной деятельности. На первом этапе рассчитываются показатели эффективности инвестиционной деятельности в целом. Второй этап оценки осуществляется после выработки схемы финансирования. На этом этапе уточняется состав участников, определяются финансовая реализуемость и эффективность участия каждого из них.

Таким образом, можно сформулировать основные задачи, которые приходится решать при оценке эффективности инвестиционных проектов (рис. 2).



Рис. 2 Задачи оценки эффективности инвестиционных проектов

Составлено по материалам: [1, с.126].

Оценка реализуемости проекта – проверка соответствия всем реально существующим ограничениям технического, экологического, финансового и иного характера. Зачастую все ограничения, кроме финансовой реализуемости, проверяются на ранних стадиях создания проекта. Таким образом, финансовая реализуемость инвестиционного проекта – это обеспечение такой структуры денежных потоков, при которой на каждом шаге расчета имеется достаточное количество средств для осуществления проекта.

Оценка потенциальной целесообразности реализации проекта, его абсолютной эффективности – проверка условия, согласно которому совокупные результаты по проекту не менее ценны, чем требуемые затраты.

Под оценкой сравнительной эффективности проекта – понимают оценку преимуществ рассматриваемого проекта по сравнению с альтернативным.

Оценка наиболее эффективной совокупности проектов из всего их множества – это задача оптимизации инвестиционного проекта и она обобщает предыдущие три задачи. В рамках решения этой задачи можно провести выбор оптимального проекта.

Рассмотрим основные показатели инвестиционной привлекательности проектов. Различают простые и усложнённые методы оценки, основанные на теории временной стоимости денег. Отличительной чертой инвестиционного процесса является его разрыв во времени между вложением денег, имущества или имущественных прав и получением дохода. Следовательно, оценка инвестиционной привлекательности проектов должна учитывать инфляционные процессы, возможность альтернативного инвестирования, необходимость обслуживания капитала, привлекаемого для финансирования. Суть усложнённых методов заключается в том, что потоки доходов и расходов по проекту несопоставимы. Таким образом, для объективной оценки необходимо сравнивать затраты по проекту с доходами, приведёнными к текущей стоимости на момент осуществления затрат, исходя из уровня риска по оцениваемому проекту. Оценка инвестиционных проектов с учётом временного фактора основана на использовании следующих показателей: чистая текущая стоимость доходов, срок окупаемости, ставка дисконтирования, внутренняя ставка доходности проекта.

В итоге рассмотрения данного вопроса можно констатировать единство взглядов всех исследователей на том, что оценка инвестиционной деятельности

предполагает использование, как правило, всей системы показателей. Это связано с тем, что каждому методу присущи некоторые недостатки, которые учитываются при расчёте другого показателя. Однако, поскольку, экономическое содержание каждого показателя неодинаково, аналитик получает информацию о различных сторонах инвестиционной деятельности. Поэтому только вся совокупность расчётов позволит принять правильное инвестиционное решение.

ЛИТЕРАТУРА

1. Богатин, Ю. В. Инвестиционный анализ [Текст] : учеб.-метод. пособие для студ. / Ю. В. Богатин, В. А. Швандар ; под общ. ред. Ю. В. Богатина. – М. : ЮНИТИ, 2011. – 286 с.
2. Бочаров, В. В. Инвестиции [Текст] : учеб.пособие / В. В. Бочаров. – СПб. : Питер, 2009. – 176 с.
3. Мазур, И. И. Управление проектами [Текст] : учеб.пособие / И. И. Мазур, В. Д. Шапиро, А. В. Полловников. – М. : Омега – Л, 2013. – 960 с.
4. Хачатурян А. А. Инвестиции [Текст] : учеб.пособие / А. А. Хачатурян. – М. : МИЭМП, 2007. – 163 с.

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛЬЯ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

*Глотова А.С., Лихтина А.В.
НИУ «БелГУ», г. Белгород, Россия*

На сегодняшний день рынок недвижимости играет важную роль как в экономическом развитии региона, так и в социальном. Уровень цен на жилье определяет его доступность населению. Обеспеченность населения жильем является одним из приоритетных направлений реализации социальной политики, как на региональном уровне, так и на федеральном.

Рассмотрим динамику цен на жилье в Белгородской области. В таблице 1 приведены данные о стоимости 1 кв. м. жилья на первичном и вторичном рынках в регионе за 2000-2013 гг.

Таблица 1

Средняя стоимость 1кв.м. жилья в Белгородской области, руб.[2]

Рынок жилья	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 (1 пол.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Первич- ный	5015	5946	8080	10809	12975	15161	21440	30512	41376	42251	39429	39730	46771	51800
Вторич- ный	4242	5370	6332	9142	11770	13979	19711	27742	37275	37764	35259	31903	38759	48571

Из табл. 1 видно, что на протяжении всего рассматриваемого периода стоимость жилья на первичном рынке была значительно выше, чем на вторичном. Наиболее наглядно динамика цен на недвижимость в регионе представлена ниже на рис. 1.